

# **BTP BIURO TECHNICZNO-PRAWNE** **ZESPÓŁ ANALIZ EKONOMICZNO-DORADCZYCH**

10-062 Olsztyn, ul. Jagiellończyka 31, tel/fax. (89) 534-96-92, 527-06-84,  
Filia : 10-544 Olsztyn ul. Warmińska 13c/2 tel. (89) 527-28-65 www.btp.olsztyn.pl

Wykonujemy usługi w zakresie :

- doradztwo w zakresie rynku nieruchomości,
- wyceny przedsiębiorstw,
- wycena : nieruchomości, maszyn, urządzeń technologicznych,
- kosztorysowanie,
- opracowywanie business planów oraz programów naprawczych itp.
- obrót nieruchomościami,
- prace geodezyjne.

Nr rej. 116/2023

Sygn. Akt OL10/GU/111/2022

## **O P E R A T   S Z A C U N K O W Y**

prawa użytkowania wieczystego do dnia 6.12.2089 r. nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr 65/9 o powierzchni 12641 m<sup>2</sup>, zabudowaną budynkiem magazynowo-socjalnym oraz budynkiem portierni będącymi odrębnym od gruntu przedmiotem własności. Nieruchomość położona jest w miejscowości Piątka gm. Nidzica.

Nieruchomość posiada założoną w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Nidzicy księgę wieczystą nr OL1N/00017767/8.

Właściciel budynków i użytkownik wieczysty gruntu : P. Arkadiusz Pliszka.

Operat wykonany wg stanu nieruchomości na dzień 19.04.2023 roku oraz poziomu cen z dnia 8.05.2023 r.



**WARTOŚĆ RYNKOWA PRAW DO NIERUCHOMOŚCI : 753 000 zł**

**Słownie : siedemset pięćdziesiąt trzy tysiące złotych**

Autorzy opracowania:

Adam Turczyński  
Bogdan Milewski



Olsztyn, 8 maja 2023 r.

## 1.2. Ewidencja gruntów i budynków

Starosta Nidzicki  
ul. Traugutta 23  
13-100 Nidzica

Województwo : WARMIŃSKO-MAZURSKIE  
Powiat : NIDZICKI  
Jednostka ewidencyjna : 281104\_5 NIDZICA - obszar wiejski  
Obręb : 0023 PIĄTKI

Nr kancelaryjny : G.5621.1.452.2023

### UPROSZCZONY WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW

z dnia: 2023-04-19

Jednostka rejestrowa : G.148

Lp	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	SKARB PAŃSTWA	Własność	1/1
2	ARKADIUSZ PLISZKA Rodzice JERZY, BARBARA Pesel 80021116983 PIĄTKI 37A, 13-100 NIDZICA,	Użytkowanie wieczyste	1/1

Numer działki	Położenie działki	Opis użytku	Oznaczenie użytków i konturów klasyfikac.	Pow. użytku [ha]	Pow. działki [ha]	Nr KW lub inny dokument własności
65/9	PIĄTKI, 37A	tereny przemysłowe	Ba	1,2641	1,2641	OL1N/00017767/8

Id działki: 281104\_5.0023.65/9

Razem powierzchnia działek

1,2641 ha

Słownie: jeden ha, dwa tysiące sześćset czterdzieści jeden m kwadr

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 2023-04-19

Sporządził: Grażyna Burska

Nidzica, dnia: 2023-04-19

Starosta Nidzicki  
ul. Traugutta 23  
13-100 Nidzica

Województwo: **WARMIŃSKO-MAZURSKIE**  
Powiat: **NIDZICKI**  
Jednostka ewidencyjna: **281104\_5 NIDZICA - obszar wiejski**  
Obręb: **0023 PIĄTKI**

Nr kancelaryjny: G 6621 1 462 2023

### WYPIS Z REJESTRU BUDYNKÓW

z dnia 2023-04-19

Jednostka rejestrowa: **B.7**

Lp.	Podmiot ewidencyjny	Charakter własności / władania	Udział
1	ARKADIUSZ PLISZKA Rodzice JERZY BARBARA Pesel: 80021116993 PIĄTKI 37A, 13-100 NIDZICA.	Własność	1/1

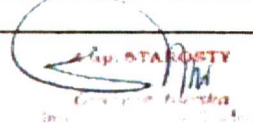
  

Nr ewid. bud.	Działka	Adres budynku	Rodzaj wg. KST:	Liczba kondyg. nad/pod ziemią	Nr KW lub inny dok.
65/9.1	65/9	PIĄTKI, 37A	Budynki przemysłowe	1/0	
Id budynku: 281104_5.0023.65/9.1_BUD Pow zabud. [m2]: 104 91			Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		
65/9.2	65/9		Pozostałe budynki mieszkalne	1/0	
Id budynku: 281104_5.0023.65/9.2_BUD Pow zabud. [m2]: 14 44			Powierzchnia lokali wyodrębn.: Powierzchnia lokali niewyodrębn.: Powierzchnia pom. przyn. lokali:		

Wypis zawiera dane według stanu na dzień: 2023-04-19

Sporządził: Grażyna Burska

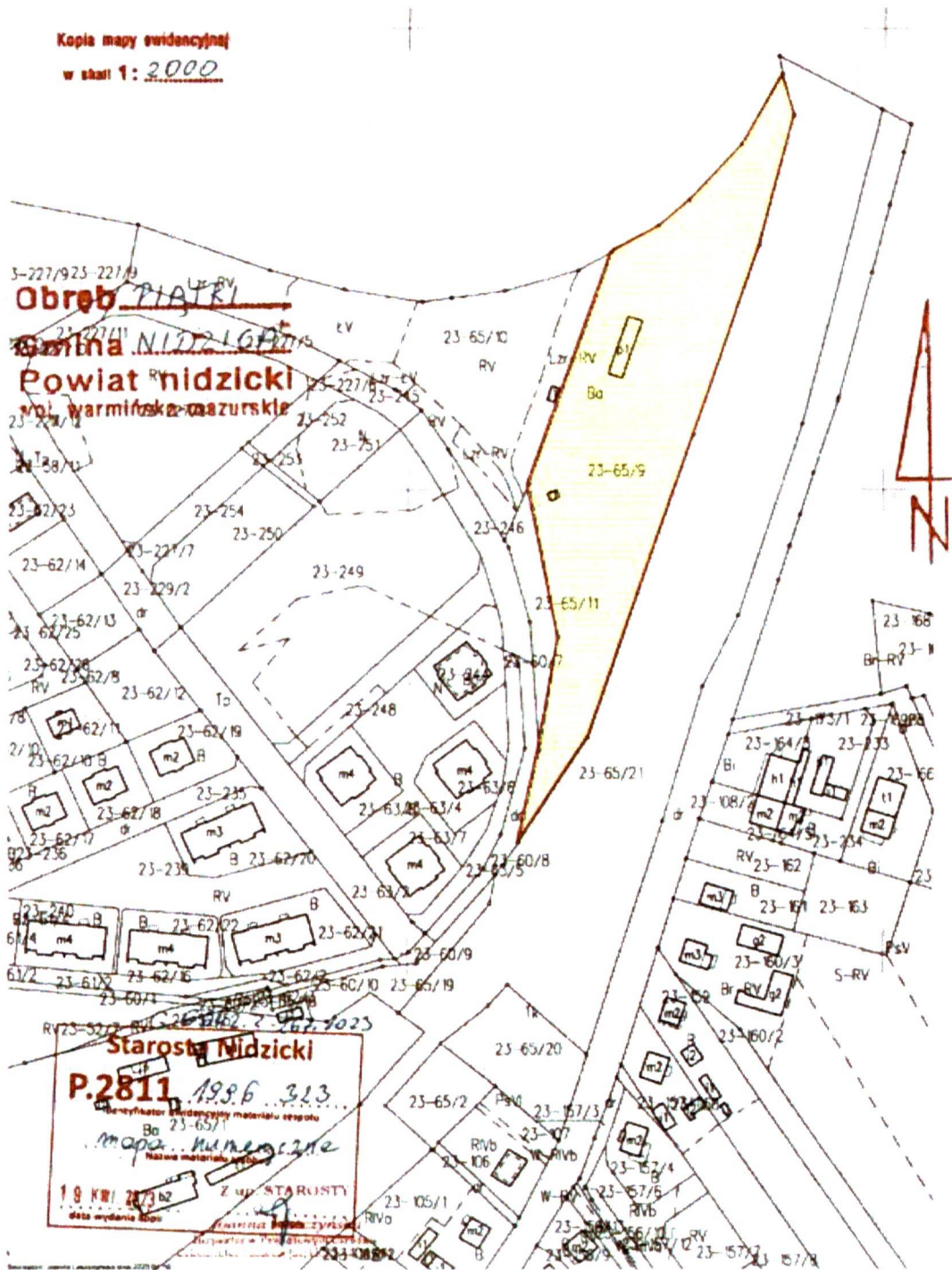
Dokument niniejszy jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej

  
Grażyna Burska  
Biuro Techniczno-Prawne w Olsztynie

Nidzica, dnia 2023-04-19

Mapa ewidencyjna

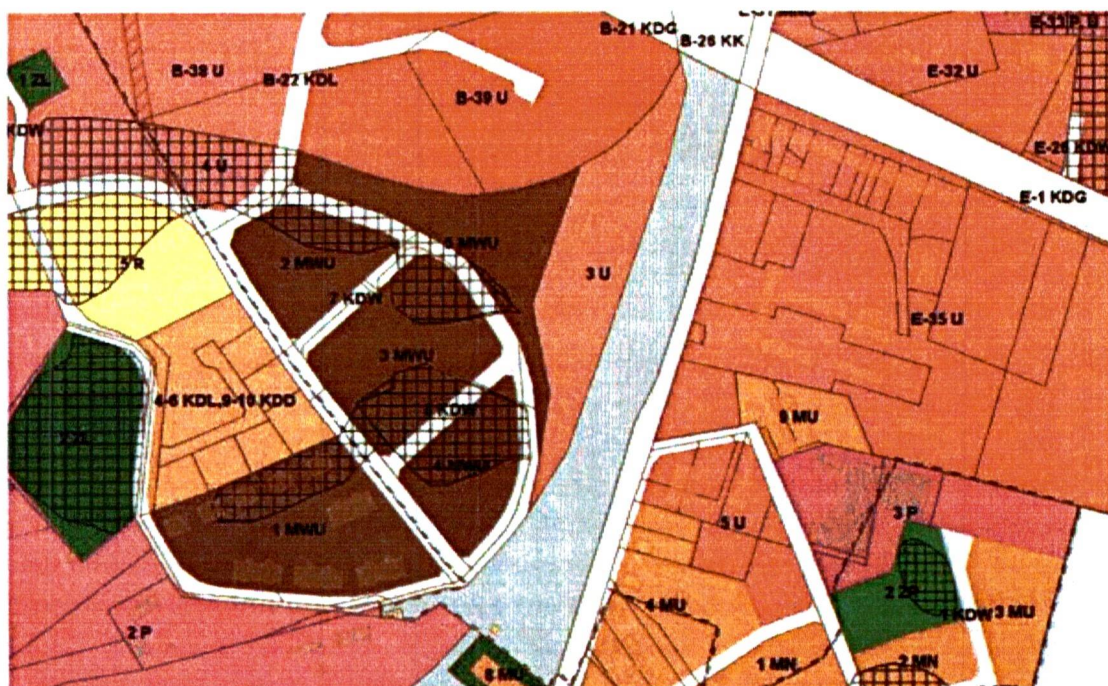
Kopia mapy ewidencyjnej  
w skali 1:2000



## 2. Przeznaczenie nieruchomości.

Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzica (Uchwała Rady Miejskiej w Nidzicy Nr XIX/297/2012 z dnia 29.03.2012 r.), nieruchomość położona jest na terenie opisanym jako 3U - zabudowa usługowa. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa. Przeznaczenie dopuszczalne: mieszkanie właściciela zarządcy, sieci i obiekty infrastruktury technicznej.

Fragment załącznika graficznego do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nidzica.



### **3. Lokalizacja i otoczenie nieruchomości.**

*Nieruchomość położona jest w obrębie Piątki przylegającym bezpośrednio do południowo-zachodniej granicy miasta Nidzica. Od strony wschodniej wyceniana nieruchomość graniczy z pasem linii kolejowej, od strony północnej z terenem przeznaczonym pod zabudowę usługową (B-39U obecnie jest to obszar niezabudowany) a od strony zachodniej z terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną (1, 2, 3, 4 i 5 MWU). Obszar 1 MWU jest zabudowany budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Na obszarze 4 MWU obecnie powstają nowe budynki wielorodzinne a pozostałe obszary są niezabudowane. Odległość nieruchomości od centrum miasta wynosi ok. 2,5 km. Dojazd do nieruchomości zadawalający drogą o nawierzchni asfaltowej i w części gruntowej, bezpośrednio od ulicy Kolejowej przez przejazd kolejowy. Lokalizację nieruchomości określono jako średnią ze względu na peryferyjne położenie.*

### **4. Charakterystyka techniczno – funkcjonalna nieruchomości.**

*Nieruchomość stanowi działkę nr 65/9 o powierzchni 12641 m<sup>2</sup>. Działka posiada kształt nieregularny. Obszar nieruchomości płaski bez większych nachyleń terenu. Ogrodzenie nieruchomości wykonane z siatki ogrodzeniowej mocowanej do słupków metalowych osadzonych w cokole betonowym oraz w części w gruncie. W części od strony wschodniej, na granicy z działką 65/10, brak ogrodzenia. Brama wjazdowa na nieruchomość dwuskrzydłowa o konstrukcji metalowej. Południowa część działki nr 65/9 dodatkowo ogrodzona o nawierzchni asfaltowej, wykorzystywana jako plac składowy. Pozostała część działki z utwardzonymi drogami i placami składowymi o nawierzchni asfaltowej. Chodniki z betonowych płyt chodnikowych. W zachodniej części działki przy granicy z działką 65/11 położony jest parterowy budynek portierni o powierzchni zabudowy 14,44 m<sup>2</sup>. W północno - wschodniej części działki położony jest piętrowy budynek magazynowo – socjalny o powierzchni zabudowy 164,91 m<sup>2</sup>.*

**5. Opis stanu techniczno-użytkowego budynku magazynowo - socjalnego.**

*Budynek piętrowy niepodpiwniczony ze stropodachem płaskim krytym papą asfaltową, wybudowany w zabudowie wolnostojącej.*



**Poziom parteru część magazynowa**



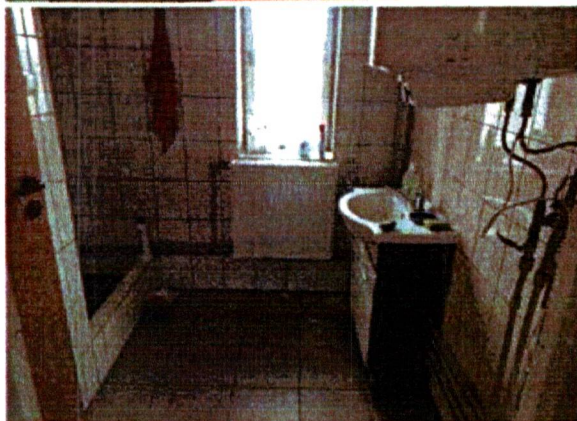
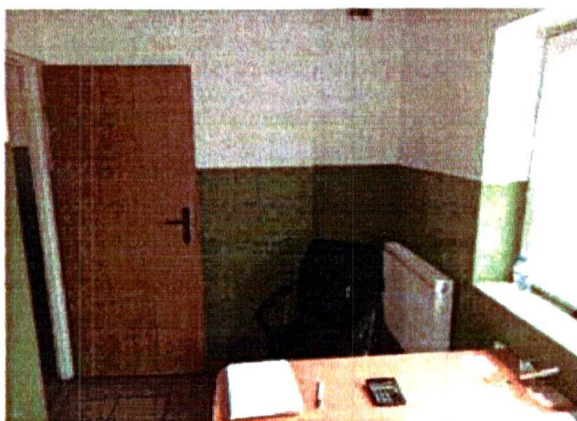




***Piętro część magazynowa***



***Poziom parteru część socjalna***



***Poziom piętra część socjalna***



***Piętro część socjalna***

***Dane techniczne budynku***

*Powierzchnia zabudowy - 164,91 m<sup>2</sup>*

*Zgodnie z zapisami ewidencji budynków, budynek magazynowo – socjalny wybudowany został w 1975 roku.*

**Zestawienie powierzchni**

<b>Lp.</b>	<b>Pomieszczenie</b>	<b>Powierzchnia użytkowa</b>
<b>Poziom parteru część magazynowa</b>		
1	Hala magazynowa	85,2 m <sup>2</sup>
2	Pom. rozdzielni	8,2 m <sup>2</sup>
3	Pom. gosp. (piec)	10,8 m <sup>2</sup>
<b>Łączna powierzchnia parteru</b>		<b>104,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Poziom piętra część magazynowa</b>		
1	Pomieszczenie techniczne	21,6 m <sup>2</sup>
2	Komunikacja	14,4 m <sup>2</sup>
<b>Łączna powierzchnia piętra</b>		<b>36,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Poziom parteru część socjalna</b>		
1	Łazienka	4,0 m <sup>2</sup>
2	Wc	0,7 m <sup>2</sup>
3	Pom. socjalne	3,8 m <sup>2</sup>
4	Pom. gospodarcze	0,9 m <sup>2</sup>
5	Komunikacja	2,2 m <sup>2</sup>
6	Wiatrołap	2,3 m <sup>2</sup>
7	Korytarz	2,6 m <sup>2</sup>
8	Pokój socjalny	6,0 m <sup>2</sup>
9	Łazienka	1,2 m <sup>2</sup>
10	Wc	1,1 m <sup>2</sup>
11	Pokój biurowy	8,2 m <sup>2</sup>
<b>Łączna powierzchnia parteru</b>		<b>33,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Poziom piętra część socjalna</b>		
1	Komunikacja	2,1 m <sup>2</sup>
2	Korytarz	2,4 m <sup>2</sup>
3	Pokój socjalny	20,2 m <sup>2</sup>
4	Pokój socjalny	7,2 m <sup>2</sup>
<b>Łączna powierzchnia piętra</b>		<b>31,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Łączna powierzchnia budynku</b>		<b>205,1 m<sup>2</sup></b>

**Opis budynku**

**Część magazynowa**

- Ściany – murowane tynkowane i malowane farbą olejną i emulsyjną. Od zewnątrz ściany pokryte płytami falistymi.

- *Posadzka cementowa w dniu wizji zawilgocona (nieszczelne poszycie dachu powodujące zalewanie posadzki oraz płyt katonowo-gipsowych na suficie. Widoczne bardzo duże zagrzybienie płyt i ich znaczne uszkodzenia.*
- *Strop nad parterem w części o konstrukcji żelbetowej monolityczny (nad pomieszczeniem kotłowni i rozdzielni) oraz o konstrukcji drewnianej (według uzyskanej informacji nad częścią magazynową strop w znacznej części niedostosowany do przenoszenia obciążeń). W dniu wizji strop był zawilgocony.*
- *Stropodach – o konstrukcji mieszanej wsparty na belkach stalowych oraz belkach z drewna klejonego z pokryciem z płyt żelbetowych. Pokrycie dachu z papy asfaltowej nieszczelne. Widoczne zawilgocenie belek drewnianych oraz stropodachu.*

### **Część socjalna**

- *Ściany murowane od zewnątrz ocieplone styropianem i wykończone tynkiem cienkowsarstwowym. Od wewnątrz ściany malowane farbami emulsyjnymi w części wykończone tynkiem mozaikowym. W łazienkach i w części w aneksie kuchennym ściany wykończone glazurą. Widoczne duże zagrzybienie ściany w kuchni na I piętrze.*
- *Stołarka okienna w części wykonane z profili pcv oraz w części drewniana malowana farbą olejną. Część okien wyposażona w kraty antywłamaniowe.*
- *Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy z pokryciem z blachodachówki. Rynny z blachy ocynkowanej.*
- *Strop – nad parterem o konstrukcji żelbetowej.*
- *Schody o konstrukcji żelbetowej dwubiegowe ze spocznikiem.*
- *Podłogi i posadzki – w poziomie parteru w pomieszczeniach terakota. W poziomie I pietra posadzki wykończone terakotą oraz w jednym pokoju panelami podłogowymi.*
- *Drzwi zewnętrzne o konstrukcji metalowej, antywłamaniowe. Ościeżnica metalowa. Drzwi wewnętrzne o konstrukcji drewnianej okleinowane z przeszkleniem i pełne. Ościeżnice metalowe malowane farbą olejną. Drzwi pomiędzy częścią socjalną i magazynową w poziomie parteru wykonane z profili pcv z przeszkleniem.*

*Budynek jest wyposażony w następujące instalacje techniczne:*

- *elektryczną 3 fazową na dzień wizji instalacja odłączona*
- *kanalizacyjną,*

- wodociągową, ciepła woda z zasobnika ogrzewanego z sieci instalacji elektrycznej.
- centralnego ogrzewania na dzień wizji instalacja nie była uruchomiona. Zasilanie z pieca na paliwo stałe. Na dzień wizji instalacja nie funkcjonowała. Grzejniki metalowe, konwektorowe.
- teleinformatyczną

#### **Stan techniczno - użytkowy budynku**

*Biorąc pod uwagę wiek i zużycie elementów budynku oraz zakładany czas trwania budynku, stan techniczno – użytkowy określono jako słaby.*

#### **6. Opis stanu techniczno-użytkowego budynku portierni.**

*Budynek parterowy niepodpiwniczony z dachem jednospadowym z pokryciem z papy asfaltowej, wybudowany w zabudowie wolnostojącej.*



#### **Dane techniczne budynku**

*Powierzchnia zabudowy - 14,44 m<sup>2</sup>*

*Powierzchnia użytkowa - 10,2 m<sup>2</sup>*

### **Opis budynku**

- Ściany – zewnętrzne murowane obustronnie tynkowane tynkiem cementowo – wapiennym. Jedna ze ścian od zewnątrz ocieplona styropianem bez siatki kleju i warstwy elewacyjnej.
- Stropodach – o konstrukcji drewnianej z pokryciem z papy.
- Podłogi i posadzki – posadzka cementowa.
- Stolarka okienna – drewniana malowana farbą olejną w kolorze białym. Stolarka wymaga konserwacji.
- Stolarka drzwiowa – drzwi wejściowe o konstrukcji metalowej pełne. Ościeżnica metalowa.

Do budynku doprowadzono następujące sieci

- elektryczną,
- wodociągową,
- kanalizacyjną,
- teleinformatyczną

### **Stan techniczno - użytkowy budynku**

Biorąc pod uwagę wiek i zużycie elementów budynku oraz zakładany czas trwania budynku, stan techniczno – użytkowy określono jako słaby.

### **Zestawienie powierzchni budynków**

<b>Lp.</b>	<b>Pomieszczenie</b>	<b>Powierzchnia użytkowa</b>
<b>Budynek</b>		
1	Magazynowo-socjalny	205,1 m <sup>2</sup>
2	Budynek portierni	10,2 m <sup>2</sup>
<b>Łączna powierzchnia budynków</b>		<b>215,3 m<sup>2</sup></b>